



Publikation

Fortsatt aktuellt att avhysa trilskande hyresgäster innan slutlig dom

14 december, 2019

En hyresvärd får i regel vänta till slutet av en ofta långdragen rättegång för att kunna avhysa en försumlig hyresgäst. Rättsutvecklingen har dock öppnat för möjligheten att avhysa särskilt trilskande hyresgäster även innan rättegångens slut. I takt med en eventuellt vikande konjunktur kan detta bli ett alltmer aktuellt rättsligt alternativ för hyresvärdar att tillvarata sina intressen.



Den hyresrättsliga lagstiftningen ger

lokalhyresgäster ett långtgående skydd att stanna kvar i lokalen. För att inte dra på sig en skadeståndsskyldighet måste en hyresvärd därför kunna presentera objektiva godtagbara skäl för att inte förlänga ett hyresavtal. För att det ens ska bli aktuellt att avhysa en hyresgäst före avtalstidens utgång krävs att hyresrätten förverkas, det vill säga att hyresgästen gör sig skyldig till ett allvarligt avtalsbrott, exempelvis genom att inte betala hyran eller allvarliga störningar.

Om hyresgästen vägrar att flytta är hyresvärden hänvisad till domstol för att få hyresgästen avhyst. Det gäller då för hyresvärden att bevisa de anklagelser som läggs hyresgästen till last. Denna prövning ska domstolen göra först sedan båda parter fått lägga fram sin sak och all bevisning presenterats vid en huvudförhandling.

Även en förhållandevis simpel rättegång tar dock sällan kortare tid än ett år att avslutas i första instans. Överklagas tingsrättens dom kan processen i hovrätten ta lika lång tid. Under denna långa tid kan hyresvärden behöva stå ut med fortsatt uteblivna hyror eller fortsatta störningar. Hyresvärden har i teorin möjlighet att i efterhand begära ersättning för den lidna skadan, men om hyresgästen har ekonomiska svårigheter måste hyresvärden i praktiken finna sig i att skadan är irreparabel.

Provisorisk avhysning

Ett undantag från huvudregeln att målet ska handläggas färdigt innan ett avgörande får ske är till exempel att domstolen i förväg kan kvarstadsbelägga egendom om en part kan visa sannolika skäl för sitt anspråk och att en risk för sabotage föreligger. En sådan säkerhetsåtgärd är emellertid till liten hjälp för en hyresvärd i den nyss beskrivna situationen. I vissa särskilda fall kan dock hyresvärden förlita sig på ytterligare en säkerhetsåtgärd: provisorisk avhysning, det vill säga avhysning av hyresgästen redan i inledningen av målets handläggning.

På samma sätt som i kvarstadsfallet måste hyresvärden visa sannolika skäl för sitt anspråk, för att sabotagerisk föreligger och för att intresset av provisorisk avhysning står i proportion till skadeverkningarna för hyresgästen. Vidare ska säkerhet ställas, exempelvis i form av borgen. Provisorisk avhysning skiljer sig dock från kvarstad i den bemärkelsen att hyresvärden i förväg åtnjuter den önskade rättsföljden innan målet avgjorts slutligt, det vill säga att hyresvärden i någon mening vinner målet i förväg. Ett beslut om kvarstad innebär däremot endast att säkerhet ställs över medlen, men inte att sökanden i förväg får tillgång till dessa.

Frågan om provisorisk avhysning har prövats i två olika hovrättsavgöranden.

Rättsfall avseende provisorisk avhysning av icke betalande hyresgäst – Göta hovrätt.

Hyresgästen hade en gammal hyresskuld om cirka 800 000 kronor och hade dessutom inte betalat någon hyra under de senaste nio månaderna. Hyresvärden, som begärde provisorisk avhysning, gjorde gällande att hyresrätten var förverkad och att hyresgästen därför saknade rätt att stanna kvar i lokalen. Hyresvärden pekade även på hyresgästens prekära ekonomiska situation samt att hyresgästen för varje månad som gick drog på sig ytterligare skulder för nyttjandet av lokalen och att detta medförde en skada för hyresvärden. Hyresvärden ställde en borgen om en miljon kronor. Hyresgästen invände dels att hyresrätten inte var förverkad, då en motfordran fanns, dels att en nyemission skulle stärka bolagets ekonomiska ställning.

Hovrätten beslutade om provisorisk avhysning. Inledningsvis konstaterade hovrätten att syftet med en säkerhetsåtgärd är att säkerställa att ett framtida domslut ska gå att verkställa. Eftersom hyresgästen förmenas sin rätt till domstolsprövning och eftersom säkerhetsåtgärden inte går att återställa, kan det inte bli aktuellt med provisorisk avhysning annat än under mycket speciella förhållanden. Det måste därför vara av mycket påtaglig betydelse för hyresvärden att provisorisk avhysning sker.

Enligt hovrätten förelåg sannolika skäl för hyresvärdens påstående att hyresrätten var förverkad, och sabotagerisk förelåg redan genom att hyresgästen nyttjade lokalen utan att betala ersättning. Den borgen om en miljon kronor vilken hyresvärden ställde ansågs godtagbar. Frågan var då om säkerhetsåtgärden kunde bedömas som proportionerlig. Här fann hovrätten det nödvändigt att avhysa hyresgästen för att hyresvärden inte skulle förorsakas ytterligare kostnader. Säkerhetsåtgärden skulle alltså förhindra just den föreliggande sabotagerisken som låg hyresgästen till last. Sammantaget fann därför hovrätten att speciella förhållanden förelåg för att bevilja säkerhetsåtgärden.

Rättsfall avseende provisorisk avhysning vid verksamhet i strid med användningsändamålet – Svea hovrätt.

Det här fallet rörde inte obetald hyra, utan hyresvärden gjorde gällande att hyresgästen i strid med avtalat användningsändamål bedrev strippklubbsverksamhet i lokalen och att verksamheten medförde störningar. Hyresgästen förnekade att det bedrevs

strippklubbsverksamhet samt invände att det vore oproportionerligt att besluta om provisorisk avhysning eftersom hyresgästen hade gjort betydande investeringar i lokalen och skulle göra en förlust för varje månad som denne inte fick bedriva verksamhet.

Hovrätten biföll hyresvärdens talan och beslutade om provisorisk avhysning. Genom att ha gjort sannolikt att hyresgästens verksamhet stred mot användningsändamålet och att verksamheten medförde störningar ansågs hyresvärden ha gjort sannolikt att hyresgästen saknade rätt att stanna kvar i lokalen. Att hyresgästen trots allt stannade kvar innebar att hyresvärdens rätt att disponera lokalen hindrades och försvårades, det vill säga att sabotagerisk förelåg. Den omständigheten att hyresgästen betalade för sig ledde inte till någon annan bedömning. Hovrätten bedömde även att åtgärden var proportionerlig. Även här ställde hyresvärden en säkerhet om en miljon kronor, vilken ansågs tillräcklig.

De båda avgörandena har överklagats. Högsta domstolen har inte meddelat prövningstillstånd.

Utöver dessa hovrättsavgöranden som rört förverkande har det i tingsrättspraxis också blivit aktuellt med avhysning sedan avtalet inte förlängts men hyresgästen ändå stannat kvar.

Möjligheten till provisorisk avhysning har beskrivits som "mumma" för landets hyresvärdar, och även om det finns skäl att inte dra alltför stora växlar av denna utveckling – det ska trots allt vara fråga om ganska speciella förhållanden – är det dessvärre ett inte helt ovanligt fenomen att en hyresgäst drar på sig skulder och inte betalar hyra, eller betar sig på ett annat sätt som inte är acceptabelt för hyresvärden och andra hyresgäster. Med hänsyn till den ekonomiska lågkonjunktur som eventuellt är på väg kan detta tänkas bli alltmer vanligt förekommande. Som hyresvärd bör man därför vara medveten om att denna möjlighet finns.

Denna information är bara avsedd som allmän information och utgör inte juridisk rådgivning.